

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

GR PROPERTIES LIMITED

國銳地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

截至二零一四年一月三十一日止年度之 末期業績公佈

國銳地產有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一四年一月三十一日止年度並經本公司審核委員會審閱的經審核綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零一四年一月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
持續經營業務			
營業額	3(a)	5,892,008	5,141,085
銷售成本		(106,194)	—
毛利		5,785,814	5,141,085
其他收入	4	37,365	13,781
其他收益淨額	4	62,591,046	38,159,363
一般及行政費用		(16,614,856)	(9,558,485)
經營溢利		51,799,369	33,755,744
融資成本	5(a)	(85,899,785)	(32,514,527)
稅前(虧損)/溢利	5	(34,100,416)	1,241,217
所得稅	6(a)	(205,516)	(527,461)
本年度來自持續經營業務的 (虧損)/溢利		(34,305,932)	713,756
已終止經營業務			
本年度來自已終止經營業務的溢利	7(a)	1,090,626	2,372,122
本年度(虧損)/溢利		<u>(33,215,306)</u>	<u>3,085,878</u>

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
歸屬於：			
本公司權益股東			
— 持續經營業務		(34,305,932)	713,756
— 已終止經營業務		815,232	1,749,709
		<u>(33,490,700)</u>	<u>2,463,465</u>
非控制性權益			
— 持續經營業務		—	—
— 已終止經營業務		275,394	622,413
		<u>275,394</u>	<u>622,413</u>
		<u>275,394</u>	<u>622,413</u>
本年度(虧損)／溢利		<u>(33,215,306)</u>	<u>3,085,878</u>
每股(虧損)／盈利：	8		
基本			
— 持續經營業務		(0.260)	0.005
— 已終止經營業務		0.006	0.014
		<u>(0.254)</u>	<u>0.019</u>
攤薄			
— 持續經營業務		(0.260)	(0.011)
— 已終止經營業務		0.006	0.006
		<u>(0.254)</u>	<u>(0.005)</u>

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年一月三十一日止年度

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
本年度(虧損)／溢利	(33,215,306)	3,085,878
本年度其他全面(開支)／收益， 扣除零所得稅		
以後將重分類進損益的項目： 將功能貨幣換算為列報貨幣而產生的 匯兌差額	(4,052,883)	(986,147)
本年度全面(開支)／收益總額	<u>(37,268,189)</u>	<u>2,099,731</u>
歸屬於：		
本公司權益股東		
— 持續經營業務	(38,845,787)	(1,462,515)
— 已終止經營業務	<u>1,166,436</u>	<u>2,608,026</u>
	<u>(37,679,351)</u>	<u>1,145,511</u>
非控制性權益		
— 持續經營業務	—	—
— 已終止經營業務	<u>411,162</u>	<u>954,220</u>
	<u>411,162</u>	<u>954,220</u>
本年度全面(開支)／收益總額	<u>(37,268,189)</u>	<u>2,099,731</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年一月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
非流動資產			
投資物業		97,512,431	94,867,854
物業、廠房及設備		4,811,456	6,719,311
無形資產		5,355,432	5,268,362
其他金融資產		15,617,876	15,194,531
物業、廠房及設備訂金		329,191	320,268
		<u>123,626,386</u>	<u>122,370,326</u>
流動資產			
存貨		–	1,923,173
貿易及其他應收款項	9	375,176	3,858,882
現金及現金等價物		2,534,319	2,837,155
		<u>2,909,495</u>	<u>8,619,210</u>
被劃分為持有待售的處置組中的資產	7(c)	<u>11,907,729</u>	<u>–</u>
		<u>14,817,224</u>	<u>8,619,210</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	9,332,924	7,943,468
應付股東款項		233,785,077	229,243,054
應付董事款項		3,200,000	3,252,239
借款－於一年內到期		–	803,115
融資租約責任		–	254,589
可轉換債券		271,216,941	–
稅項負債		1,027,244	948,636
		<u>518,562,186</u>	<u>242,445,101</u>
被劃分為持有待售的處置組中的負債	7(c)	<u>11,008,931</u>	<u>–</u>
		<u>529,571,117</u>	<u>242,445,101</u>
流動負債淨額		<u>(514,753,893)</u>	<u>(233,825,891)</u>
資產總值減流動負債		<u>(391,127,507)</u>	<u>(111,455,565)</u>

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
非流動負債		
借款－於一年後到期	–	1,398,860
融資租約責任	–	786,909
可轉換債券	–	240,763,836
遞延稅項	15,395,747	14,849,895
	<u>15,395,747</u>	<u>257,799,500</u>
負債淨額	<u>(406,523,254)</u>	<u>(369,255,065)</u>
股本及儲備		
股本	131,973,638	131,973,638
股份溢價及儲備	(538,054,311)	(500,374,960)
本公司權益股東應佔權益總額	(406,080,673)	(368,401,322)
非控制性權益	(442,581)	(853,743)
虧絀總額	<u>(406,523,254)</u>	<u>(369,255,065)</u>

附註：

1. 綜合財務報表的編製基礎

該等綜合財務報表乃根據所有適用的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則以及香港公司條例的規定而編製。該等財務報表亦遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

截至二零一四年一月三十一日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

(a) 持續經營基準

在編製綜合財務報表時，有鑑於在二零一四年一月三十一日本集團的總負債超過其總資產406,523,254港元，以及本集團的流動負債超過其流動資產514,753,893港元，董事已經仔細考慮本集團未來的流動資金。本公司董事按持續經營基準編製截至二零一四年一月三十一日止年度的財務報表，基礎如下：

- (1) 於二零一三年十月二十九日，本公司與一名認購方（「認購方」）訂立認購協議（「認購協議」），據此，認購方有條件同意以現金認購、而本公司亦有條件同意配發及發行合共395,920,914股認購股份，所涉及之認購價為每股認購股份1.00港元（「認購事項」）。認購事項之總現金代價為395,920,914港元。認購事項已經於二零一四年二月十七日完成，而本公司已經於同日收到全數代價款項。
- (2) 於二零一三年十月二十九日，本集團與兩名股東及一名董事訂立還款及豁免協議（「還款及豁免協議」）。根據還款及豁免協議，本集團有條件同意償還應付股東款項總金額78,800,000港元及兩名股東其中一名股東有條件同意於還款後豁免本集團結欠金額為153,485,077港元之餘下部份未償還貸款（「還款及豁免事項」）。本公司已經償還款項78,800,000港元予股東，有關款項以二零一四年二月十七日認購事項之所得款項撥付。
- (3) 根據還款及豁免協議，本集團有條件同意悉數償還本公司應付一名董事的未償還貸款總額3,200,000港元。本公司已經償還有關款項予董事，有關款項以二零一四年二月十七日認購事項之所得款項撥付。

- (4) 於二零一四年二月十七日，本公司已經悉數贖回可轉換債券之未償還本金總額273,000,000港元，有關款項以認購事項之所得款項撥付（「贖回事項」）。
- (5) 於二零一三年十月二十九日，本集團訂立買賣協議（「出售協議」），以出售其於榮偉國際有限公司（「榮偉」）及榮偉的全資附屬公司日本樂普株式會社（統稱為「榮偉集團」）的72.13%股本權益（「出售事項」）。根據出售協議，買方有條件同意收購而本集團亦有條件同意出售本集團於榮偉的72.13%股本權益及向榮偉集團提供的股東貸款，有關總代價為5,904,654港元。買方須以現金支付總代價。出售事項已經於二零一四年二月十七日完成，而本公司已經於同日收到全數代價款項。
- (6) 於收到如上文分別第(1)點及第(5)點所述認購事項的現金代價及出售事項的出售代價，以及如上文第(2)點、第(3)點及第(4)點所述償還負債後，本集團的債務大幅減少約508,500,000港元，並回復至正資產淨值狀況。此外，所得款項淨額尚餘約40,800,000港元（扣除直接應佔開支後），可供用作本集團的一般營運資金。

上述交易的詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十四日的通函內。

本公司董事認為，仔細考慮到上述因素，本集團在可見將來將會有足夠營運資金提供其營運所需資金及繼續按持續經營基準經營。因此，本公司董事認為，適宜按持續經營基準編製綜合財務報表。

(b) 計量基準

編製財務報表所用的計量基準為歷史成本法，惟投資物業、按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產及可轉換債券嵌入衍生工具按其公平值列賬除外。

持有待售的非流動資產及處置組按賬面金額和公平值減去銷售成本後的餘額的孰低者計量。

(c) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製的財務報表須要管理層作出判斷、估計及假設。該等判斷、估計及假設會影響政策應用及所呈報的資產及負債、收入及支出金額。該等估計及相關假設以過往經驗及在具體情況下相信為合理的各項其他因素為基礎，而所得結果乃用作判斷目前顯然無法直接通過其他來源獲得的資產及負債賬面值的依據。實際結果或會有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。如會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；如會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間及未來期間內確認。

2. 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干新香港財務報告準則及對香港財務報告準則的修訂，其於本集團本會計期間首次生效。當中，以下發展與本集團的財務報表有關：

- 香港會計準則第1號(修訂)「財務報表的列報」—其他全面收益項目的列報
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」
- 香港財務報告準則第12號「在其他實體中權益的披露」
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」
- 香港財務報告準則年度改善(二零零九年至二零一一年循環)
- 香港財務報告準則第7號(修訂)「金融工具：披露」—抵銷金融資產及金融負債

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。採用新的或經修訂的香港財務報告準則的影響在下文討論。

香港會計準則第1號(修訂)「財務報表的列報」—其他全面收益項目的列報

修訂要求實體將在未來符合若干條件時會重新分類至損益的其他全面收益項目與永遠不會重新分類至損益者分開列報。在財務報表中的綜合損益及其他全面收益表內，其他全面收益的列報已經據此修改。此外，本集團已經選擇在財務報表內採用修訂所提出的新名稱「損益表」及「損益及其他全面收益表」。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合財務報表和單獨財務報表」有關編製綜合財務報表的規定及香港(常設詮釋委員會)—詮釋第12號「綜合：特殊目的實體」。其就決定投資對象應否綜合處理引入單一控制模式，其專注於實體對投資對象是否有權力、其參與投資對象所得可變回報的風險敞口或權利，以及其運用其權力影響該等回報金額的能力。

由於採用香港財務報告準則第10號，本集團已經更改其有關決定其對投資對象是否有控制權的會計政策。於二零一三年二月一日，其採用並無導致本集團就其參與其他實體所得的任何控制結論有所改變。

香港財務報告準則第12號「在其他實體中權益的披露」

香港財務報告準則第12號將實體於附屬公司、合營安排、聯營及不綜合結構實體權益有關的披露要求歸於單一準則。香港財務報告準則第12號內所要求的披露一般比先前各有關準則內所要求者廣泛。採用香港財務報告準則第12號對財務報表的披露並無構成任何重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號取代個別香港財務報告準則的現有指引，為公平值計量指引提供單一來源。香港財務報告準則第13號亦載有有關金融工具及非金融工具的公平值計量的廣泛披露要求。採用香港財務報告準則第13號對本集團的資產和負債的公平值計量並無構成任何重大影響。

香港財務報告準則年度改善 (二零零九年至二零一一年循環)

這循環的年度改善載有對五項準則的修訂，以及因此須修訂其他準則及詮釋。其中，香港會計準則第1號已經修訂，以澄清只有當追溯應用會計政策、追溯重列或重新分類對期初財務狀況表內列報的資料有重大影響，才需要期初財務狀況表。修訂亦移除列報期初財務狀況表時須列報其相關附註的要求。採納修訂對財務報表並無構成任何重大影響。

香港財務報告準則第7號 (修訂)「金融工具：披露」—抵銷金融資產及金融負債

修訂引進有關抵銷金融資產及金融負債的新披露。根據香港會計準則第32號「金融工具：列報」抵銷的所有已確認金融工具，以及受可強制執行的涵蓋類似金融工具及交易的總互抵安排或類似協議約束的金融工具（無論金融工具是否根據香港會計準則第32號被抵銷）須作出該等新披露。

採用修訂對財務報表並無影響，因為本集團並無抵銷金融工具，其亦於列報期間並無訂立須根據香港財務報告準則第7號作出披露的總互抵安排或類似協議。

3. 營業額及分部報告

(a) 營業額

誠如附註7內所載，於本集團製造及銷售染料熱昇華印刷產品分類為已終止經營業務後，本集團的主要業務為物業投資及酒店管理。

來自於持續經營業務的營業額指於本年度內已收及應收的物業租金。來自於已終止經營業務的營業額指於年度內已收及應收的銷售染料熱昇華印刷產品的收入。年內於營業額確認各重大類別收入的金額載列如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
持續經營業務：		
投資物業的租金總額	5,892,008	5,141,085
已終止經營業務：		
銷售染料熱昇華印刷產品	35,892,769	35,317,269

(b) 分部報告

本集團按分部管理其業務，有關分部按業務（產品及服務）及地區劃分。為與向本公司執行董事（即首席營運決策人）內部呈報以分配資源及評估表現的資料一致，本集團已呈報下列三個可報告分部。並無經營分部綜合組成以下可報告分部。

持續經營業務：

- 物業投資：此分部出租物業以賺取租金收入，長遠而言賺取物業升值的收益。目前，本集團的投資物業組合全部位於中華人民共和國（「中國」）。
- 酒店管理：此分部為酒店提供管理服務。目前，本集團在中國經營此方面的業務。

已終止經營業務：

- 銷售染料熱昇華印刷產品：此分部製造及銷售染料熱昇華印刷產品。該等產品於日本製造，並售予主要位於日本及美國的客戶。

(i) 分部收入及業績

可報告分部的會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指未分配企業行政開支(包括董事薪金、其他收益及可轉換債券的假計利息開支)各分部所產生的業績。此乃就資源分配及表現評估向本公司執行董事(即首席營運決策人)匯報的計算方法。

以下為按可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至二零一四年一月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計 港元
	物業投資 港元	酒店管理 港元	小計 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	
收入					
分部收入—對外部客戶銷售	<u>5,892,008</u>	<u>-</u>	<u>5,892,008</u>	<u>35,892,769</u>	<u>41,784,777</u>
業績					
分部業績	<u>1,298,112</u>	<u>(727,592)</u>	<u>570,520</u>	<u>1,587,289</u>	<u>2,157,809</u>
未分配收益			195,369	182,550	377,919
未分配企業開支			(11,403,401)	(679,213)	(12,082,614)
可轉換債券的假計利息開支			(85,899,785)	-	(85,899,785)
可轉換債券嵌入衍生工具(以外幣 按公平值計量)公平值變動的 收益			55,446,680	-	55,446,680
將以外幣計值的可轉換債券嵌入 衍生工具換算為功能貨幣的收益			867,705	-	867,705
可轉換債券負債部分的匯兌收益			6,122,496	-	6,122,496
稅前(虧損)/溢利			<u>(34,100,416)</u>	<u>1,090,626</u>	<u>(33,009,790)</u>

截至二零一三年一月三十一日止年度(經重列)

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計
	物業投資 港元	酒店管理 港元	小計 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	
收入					
分部收入-對外部客戶銷售	5,141,085	-	5,141,085	35,317,269	40,458,354
業績					
分部業績	2,554,397	(850,732)	1,703,665	3,164,624	4,868,289
未分配收益			297,207	211,671	508,878
未分配企業開支			(4,676,249)	(1,004,173)	(5,680,422)
可轉換債券的假計利息開支			(32,511,749)	-	(32,511,749)
可轉換債券嵌入衍生工具(以外幣 按公平值計量)公平值變動的 虧損			(2,982,947)	-	(2,982,947)
將以外幣計值的可轉換債券嵌入 衍生工具換算為功能貨幣的收益			627,489	-	627,489
可轉換債券負債部分的匯兌收益			2,678,828	-	2,678,828
更改可轉換債券條款的收益			36,104,973	-	36,104,973
稅前溢利			1,241,217	2,372,122	3,613,339

兩個年度均不存在分部間銷售。

(ii) 分部資產及負債

為監督分部業績以及在分部間分配資源：

- 所有資產均分攤至可報告分部，惟本集團的集團資產除外。
- 所有負債均分攤至可報告分部，惟並非直接關於分部經營業務的負債除外，例如其他應付款項及應計費用(集團)、應付股東款項、應付董事款項及可轉換債券。

以下為按可報告分部劃分的本集團資產及負債分析：

於二零一四年一月三十一日

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計 港元
	物業投資 港元	酒店管理 港元	小計 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	
分部資產					
分部資產	<u>116,598,024</u>	<u>5,820,593</u>	122,418,617	11,907,729	134,326,346
物業、廠房及設備(集團)			3,917,927	-	3,917,927
其他應收款項及預付款項(集團)			807	-	807
銀行結餘及現金(集團)			198,530	-	198,530
綜合資產			<u>126,535,881</u>	<u>11,907,729</u>	<u>138,443,610</u>
分部負債					
分部負債	<u>19,263,540</u>	<u>38</u>	19,263,578	11,008,931	30,272,509
其他應付款項及應計費用(集團)			6,492,337	-	6,492,337
應付股東款項			233,785,077	-	233,785,077
應付董事款項			3,200,000	-	3,200,000
可轉換債券			271,216,941	-	271,216,941
綜合負債			<u>533,957,933</u>	<u>11,008,931</u>	<u>544,966,864</u>

於二零一三年一月三十一日

	持續經營業務		已終止 經營業務	合計 港元
	物業投資 港元	酒店管理 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	
分部資產				
分部資產	111,572,121	5,620,227	8,501,241	125,693,589
物業、廠房及設備(集團)				3,579,836
其他應收款項及預付 款項(集團)				34,725
銀行結餘及現金(集團)				1,681,386
綜合資產				130,989,536
分部負債				
分部負債	18,053,095	37	8,228,796	26,281,928
其他應付款項及應計 費用(集團)				703,544
應付股東款項				229,243,054
應付董事款項				3,252,239
可轉換債券				240,763,836
綜合負債				500,244,601

(iii) 其他分部資料

分部業績或分部資產計量方法內所包括的金額：

截至二零一四年一月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計 港元
	物業投資 港元	酒店管理 港元	小計 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	
物業、廠房及設備添置	150,550	13,389	163,939	2,885,423	3,049,362
處置物業、廠房及設備 的(收益)/虧損	-	3,839	3,839	(7,073)	(3,234)
貿易應收賬款減值虧損轉回	-	-	-	(34,594)	(34,594)
存貨撇減	-	-	-	136,344	136,344
無形資產攤銷	-	-	-	19,655	19,655
物業、廠房及設備折舊	215,563	115,240	330,803	698,216	1,029,019

截至二零一三年一月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務	合計 港元
	物業投資 港元	酒店管理 港元	小計 港元	銷售染料 熱昇華 印刷產品 港元	
物業、廠房及設備添置	394,129	33,659	427,788	1,678,716	2,106,504
無形資產添置	-	-	-	95,456	95,456
其他金融資產添置	2,883,886	-	2,883,886	-	2,883,886
處置物業、廠房及設備的虧損	5,643	1,029	6,672	371,897	378,569
貿易應收賬款減值虧損	-	-	-	129,687	129,687
存貨撇減	-	-	-	135,908	135,908
無形資產攤銷	-	-	-	29,830	29,830
物業、廠房及設備折舊	241,643	110,591	352,234	815,599	1,167,833
投資物業估值收益	(1,392,645)	-	(1,392,645)	-	(1,392,645)
指定為按公平值計入損益 的其他金融資產公平值 變動的收益	(61,621)	-	(61,621)	-	(61,621)

(iv) 地區資料

本集團的持續經營業務及已終止經營業務分別位於中國及日本。

按客戶地區劃分的本集團持續經營業務及已終止經營業務源自外部客戶的收入及按資產地區劃分的非流動資產(不包括其他金融資產)詳情如下:

持續經營業務

	來自外部客戶的收入		非流動資產 (金融工具除外)	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
中國	5,892,008	5,141,085	108,005,440	104,793,370
香港	—	—	3,070	137,993
	<u>5,892,008</u>	<u>5,141,085</u>	<u>108,008,510</u>	<u>104,931,363</u>

已終止經營業務

	來自外部客戶的收入		非流動資產 (金融工具除外)	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
中國	495,317	1,069,105	—	—
日本	15,198,271	20,690,703	3,588,205	2,244,432
美國	18,018,807	13,461,167	—	—
其他	2,180,374	96,294	—	—
	<u>35,892,769</u>	<u>35,317,269</u>	<u>3,588,205</u>	<u>2,244,432</u>

(v) 有關主要客戶的資料

有關年度內佔本集團總銷售額超過10%的客戶收入如下:

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
客戶甲—銷售染料熱昇華印刷產品	<u>18,010,274</u>	<u>13,402,853</u>

4. 其他收入及收益淨額

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
其他收入		
持續經營業務：		
不按公平值計入損益的金融資產的利息收入總額：		
銀行利息收入	37,365	13,781
已終止經營業務：		
不按公平值計入損益的金融資產的利息收入總額：		
銀行利息收入	308	228
雜項收益	182,242	211,443
	182,550	211,671
	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
其他收益淨額		
持續經營業務：		
可轉換債券嵌入衍生工具(以外幣按公平值計量) 公平值變動的收益／(虧損)	55,446,680	(2,982,947)
將以外幣計值的可轉換債券嵌入衍生工具換算 為功能貨幣的收益	867,705	627,489
	56,314,385	(2,355,458)
更改可轉換債券條款的收益	-	36,104,973
投資物業估值收益	-	1,392,645
指定為按公平值計入損益的 其他金融資產公平值變動的收益	-	61,621
可轉換債券負債部分的匯兌收益	6,122,496	2,678,828
其他匯兌收益	158,004	283,426
處置物業、廠房及設備的虧損	(3,839)	(6,672)
	62,591,046	38,159,363
已終止經營業務：		
其他匯兌虧損	(672,427)	(1,002,193)
處置物業、廠房及設備的收益／(虧損)	7,073	(371,897)
貿易應收賬款減值虧損轉回	34,594	-
	(630,760)	(1,374,090)

5. 稅前(虧損)／溢利

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
稅前(虧損)／溢利已扣除／(計入)：		
(a) 融資成本		
持續經營業務：		
須於五年內悉數償還的借款的利息開支	-	2,778
可轉換債券的假計利息開支	85,899,785	32,511,749
	<hr/>	<hr/>
不按公平值計入損益的金融負債的利息 開支總額	85,899,785	32,514,527
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
已終止經營業務：		
須於五年內悉數償還的借款的利息開支	63,575	366,099
融資租約責任的財務費用	10,246	21,897
	<hr/>	<hr/>
不按公平值計入損益的金融負債的利息 開支總額	73,821	387,996
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
(b) 員工成本(包括董事薪酬)		
持續經營業務：		
定額供款退休計劃供款	235,421	253,978
薪金、工資及其他福利	5,199,031	4,363,162
	<hr/>	<hr/>
	5,434,452	4,617,140
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
已終止經營業務：		
定額供款退休計劃供款	578,417	562,947
薪金、工資及其他福利	6,935,083	6,541,218
	<hr/>	<hr/>
	7,513,500	7,104,165
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
(c) 其他項目		
持續經營業務：		
核數師酬金		
— 核數服務	660,000	660,000
— 其他服務	52,500	50,000
物業、廠房及設備的折舊	770,698	698,139
減值虧損		
— 其他應收款項、按金及預付款項	34,110	—
經營租約項下投資物業的租金總額	(5,892,008)	(5,141,085)
減：直接支出	106,194	—
租金收入淨額	(5,785,814)	(5,141,085)
就以下各項的經營租約：		
物業	58,374	53,334
設備	6,480	—
已終止經營業務：		
確認為開支的存貨成本	11,504,589	9,507,902
物業、廠房及設備的折舊	698,216	815,599
無形資產攤銷	19,655	29,830
減值虧損		
— 貿易應收賬款	—	129,687
就以下各項的經營租約：		
物業	985,915	958,886
設備	14,592	13,860

6. 綜合損益表的所得稅

(a) 持續經營業務

綜合損益表內的稅項為：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
本年度稅項－中國：		
年內撥備	74,976	67,624
遞延稅項：		
暫時差額產生	130,540	459,837
	<u>205,516</u>	<u>527,461</u>

根據中國所得稅法例及法規，於截至二零一四年及二零一三年一月三十一日止年度，本集團於中國屬下各公司均須按中國企業所得稅稅率25%繳稅。

於兩個年度內，由於本集團並無於香港產生或得自香港的收入，故並無就香港利得稅提撥準備。

(b) 已終止經營業務

源於日本的所得稅按實際法人稅稅率39.43%（二零一三年：39.43%）計算，包括國家稅、居民稅及企業稅（股本少於或等於100,000,000日圓的法團）的總和。因榮偉集團於截至二零一四年及二零一三年一月三十一日止年度在日本錄得承前累計稅務虧損，其超過於日本產生的估計應評稅利潤，故並無於兩個年度的綜合損益表內就日本法人稅提撥準備。

7. 已終止經營業務及持有待售的處置組

於二零一三年十月二十九日，本集團與達揚有限公司（「買方」）（其由本公司股東及關連人士王先生擁有50%權益）訂立出售協議，以出售本集團於榮偉的72.13%股本權益及向榮偉集團提供的股東貸款，有關總現金代價為5,904,654港元。

該項交易的詳情載於本公司日期為二零一四年一月二十四日的通函內。

榮偉集團的主要業務為在日本銷售染料熱昇華印刷產品。榮偉集團的經營業務視為本公司一項獨立的主要業務。

於二零一四年一月三十一日，出售事項須待出售協議內若干先決條件獲履行及獨立股東在本公司股東特別大會上批准後，方可作實。

因此，根據香港財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產和已終止經營業務」（「香港財務報告準則第5號」），榮偉集團的財務業績分類為及列為已終止經營業務，而有關榮偉集團的所有資產和負債已經被劃分為持有待售。截至二零一三年一月三十一日止年度的比較數字已經重新分類，以符合本年度的列報方式。出售事項已經於二零一四年二月十七日完成。

重新分類為持有待售的資產時並無確認任何減值虧損。

(a) 截至二零一四年二零一三年一月三十一日止年度，已終止經營業務的業績載列如下：

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
營業額	3(a)	35,892,769	35,317,269
銷售成本		(22,182,002)	(20,354,453)
毛利		13,710,767	14,962,816
其他收入	4	182,550	211,671
其他收益淨額	4	(630,760)	(1,374,090)
銷售及分銷成本		(4,485,389)	(3,768,639)
一般及行政費用		(7,612,721)	(7,271,640)
融資成本	5(a)	(73,821)	(387,996)
稅前溢利	5	1,090,626	2,372,122
所得稅	6(b)	—	—
本年度來自已終止經營業務的溢利		1,090,626	2,372,122

(b) 已終止經營業務的淨現金流量如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
來自經營業務的現金淨額	1,217,094	2,973,214
用於投資業務的現金淨額	(782,831)	(639,155)
用於融資業務的現金淨額	(589,617)	(2,017,596)
已終止經營業務現金及現金等價物 (減少)／增加淨額	(155,354)	316,463

(c) 於二零一四年一月三十一日被劃分為持有待售的處置組中的主要類別資產和負債如下：

港元

被劃分為持有待售的處置組中的資產	
物業、廠房及設備	3,554,986
無形資產	33,219
存貨	2,333,483
貿易及其他應收款項	5,097,574
銀行結餘及現金	888,467
	<hr/>
被劃分為持有待售的處置組中的資產總額	<u>11,907,729</u>
被劃分為持有待售的處置組中的負債	
貿易及其他應付款項及應計費用	(6,139,621)
應付股東款項	(957,977)
融資租約責任—流動	(315,186)
融資租約責任—非流動	(1,517,975)
借款—於一年內到期	(459,369)
借款—於一年後到期	(1,618,803)
	<hr/>
被劃分為持有待售的處置組中的負債總額	<u>(11,008,931)</u>

8. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

本公司權益股東應佔每股基本(虧損)/盈利乃按以下資料計算：

本公司權益股東應佔本集團本年度(虧損)/溢利

	二零一四年 港元	二零一三年 港元 (經重列)
持續經營業務	(34,305,932)	713,756
已終止經營業務	815,232	1,749,709
	<hr/>	<hr/>
	<u>(33,490,700)</u>	<u>2,463,465</u>
股份數目		
股份加權平均數	<u>131,973,638</u>	<u>131,973,638</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

於截至二零一四年一月三十一日止年度，由於轉換本公司尚未轉換的可轉換債券具反攤薄影響，因此，本年度來自持續經營業務及已終止經營業務的每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

截至二零一三年一月三十一日止年度的每股攤薄虧損乃根據本公司權益股東應佔虧損1,453,129港元及普通股加權平均數294,473,638股計算如下：

(i) 本公司權益股東應佔虧損(攤薄)

二零一三年
港元

來自持續經營業務及已終止經營業務：

本公司權益股東應佔本集團本年度溢利	2,463,465
可轉換債券的假計利息開支的稅後影響	32,511,749
可轉換債券負債部分的匯兌收益的稅後影響	(2,678,828)
將以外幣計值的可轉換債券嵌入衍生工具換算 為功能貨幣的收益的稅後影響	(627,489)
可轉換債券嵌入衍生工具(以外幣按公平值計量) 公平值變動的虧損的稅後影響	2,982,947
更改可轉換債券條款的收益的稅後影響	(36,104,973)

本公司權益股東應佔本集團本年度虧損(攤薄) (1,453,129)

歸屬於：

持續經營業務	(3,202,838)
已終止經營業務	1,749,709

(1,453,129)

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

二零一三年

於一月三十一日的普通股加權平均數(基本)	131,973,638
轉換可轉換債券的影響	162,500,000

於一月三十一日的普通股加權平均數(攤薄) 294,473,638

9. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項，於報告期末，貿易應收賬款(扣除呆壞賬準備)根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
0至90天	-	1,963,838
91至180天	-	69,594
	<u>-</u>	<u>2,033,432</u>
	<u>-</u>	<u>2,033,432</u>

本集團容許其租戶享有一個月的一般信貸期限。銷售染料熱昇華印刷產品的貿易客戶並無獲授任何特定信用條款，有關發票須於發出時支付。

於二零一四年一月三十一日，全數貿易應收賬款均有關已終止經營業務，並已經重新分類至被劃分為持有待售的處置組中的資產(附註7(c))。

10. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項，於報告期末，貿易應付款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
0至90天	-	2,361,229
91至180天	-	-
181至365天	-	93
	<u>-</u>	<u>2,361,322</u>
	<u>-</u>	<u>2,361,322</u>

供應商並無授予任何特定信用條款，有關發票須於發出時支付。本集團已實施財務風險管理政策以確保所有應付款項均根據付款條款支付。

於二零一四年一月三十一日，全數貿易應付款項均有關已終止經營業務，並已經重新分類至被劃分為持有待售的處置組中的負債(附註7(c))。

管理層討論及分析

財務摘要

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
營業額	5,892	5,141
歸屬於權益股東的(虧損)/溢利		
— 持續經營業務	(34,306)	714
— 已終止經營業務	815	1,750
每股基本(虧損)/盈利		
— 持續經營業務	(0.260港元)	0.005港元
— 已終止經營業務	0.006港元	0.014港元

業務回顧

於截至二零一四年一月三十一日止年度內，本集團的業務涵蓋三個範疇：物業投資；酒店管理及銷售染料熱昇華印刷產品。本集團的物業投資及酒店管理業務範圍主要位於中華人民共和國(「中國」)的福建省，而銷售染料熱昇華印刷產品之業務則主要位於日本。

物業投資

在物業投資方面，本集團透過本公司兩間全資附屬公司福建佳成置業發展有限公司(「福建佳成」)及信立(中國)有限公司(「信立中國」)出租位於中國福州市之物業予獨立租戶而獲取主要收入。近年來，福建佳成及信立中國的物業出租業務形勢逐步改善。

福建佳成也投資於「福建中青創業投資有限公司」及「佳信(福建)光電科技有限公司」。兩家公司均為於中國註冊成立之私人實體，並於福建省福州市海西高新技術產業園區從事物業發展。中國中央人民政府(「中央人民政府」)已經推出具體政策，大力推動和鼓勵該經濟特區的建設和發展。

酒店管理

於以前年度，本集團的全資附屬公司保成(福建)酒店管理有限公司(「保成酒管」)，與一獨立第三者達成一酒店管理協議為一酒店提供酒店管理服務。該酒店位於中國的第五大島，福建省的平潭島，該酒店仍在興建中。預期該酒店將於二零一五年第三季度開始營業。本公司相信，屆時酒店開始營業後，本集團的酒店管理業務將為本集團帶來穩定的收益。

由於中央人民政府已奠定了在福建省沿海地區的具體發展計劃，福建省迎來了更好的發展機遇，這必將有利於福建省的房地產業和酒店業的發展。

銷售染料熱昇華印刷產品

日本樂普株式會社Rakupuri Inc. (「日本樂普」) 是一所從事生產及銷售染料熱昇華印刷產品的公司。雖然日本樂普已經連續兩年成功取得具有利潤的業績，但是，考慮到(i)其未能如預期就其昇華漂染業務及拉鍊漂染業務成功推行多項重要的業務拓展計劃；(ii)本公司無法預視任何因素會出現特定變化以可能刺激日本樂普來年的增長；及(iii)出售事項(其涉及(其中包括)出售日本樂普)完成乃認購方透過認購事項向本公司提供額外資金之條件，日本樂普已經在出售事項完成時出售。根據適用會計準則，在出售事項完成後，這個部門截至二零一四年一月三十一日止年度的業績已經分類為已終止經營業務。

流動資金及財務資源

本集團本年度錄得歸屬於本公司權益股東的虧損約33,491,000港元(二零一三年：溢利約2,463,000港元)。本年度錄得虧損，乃主要因為可轉換債券假計利息開支的影響。

於二零一四年一月三十一日，如果不包括榮偉集團，本集團可運用之銀行結餘及現金約為209,000港元及人民幣1,815,000元(二零一三年：約108,000港元、人民幣1,262,000元及日幣13,677,000圓)，即代表資金流動比率(銀行結餘及現金除以流動負債)為0.005(二零一三年：0.012)。

於二零一四年一月三十一日，如果不包括榮偉集團，本集團之負債對資產比率為4.02（二零一三年：3.21）。負債對資產比率按債項總額（包括應付股東款項約233,785,000港元（二零一三年：約229,243,000港元）、應付董事款項約3,200,000港元（二零一三年：約3,252,000港元）、借款零港元（二零一三年：約2,202,000港元）、融資租約責任零港元（二零一三年：1,041,000港元）及可轉換債券負債部分約271,217,000港元（二零一三年：約185,317,000港元）除以資產總額約126,536,000港元（二零一三年：約130,990,000港元）計算。

本集團本年度之業務營運主要在中國境內及日本，而主要營運貨幣為港幣、人民幣及日元，於本年度人民幣對港幣匯率及日元對港幣匯率之轉變未有對本集團構成重大負面影響。本集團將密切關注匯率變化趨勢，及時採取應對措施以減少外匯風險及承擔。

僱員及薪酬政策

於二零一四年一月三十一日，本集團的僱員（不包括本公司董事）總數為44人（二零一三年：43人），其中23人在中國工作，19人在日本工作，2人在香港工作（二零一三年：23人在中國工作，18人在日本工作，2人在香港工作）。

於本年度內，本集團支付僱員酬金（包括支付予董事及僱員之酬金）為2,730,000港元（二零一三年：2,738,000港元）、人民幣2,136,000元（二零一三年：人民幣1,660,000元）及日幣95,565,000圓（二零一三年：日幣71,037,000圓）。本集團提供之酬金乃根據香港、日本及中國有關政策、參考市場薪酬水平及員工個人能力、表現而訂定。其他有關福利包括強積金、社會保險基金和醫療保險基金供款。

股息

董事局議決不就截至二零一四年一月三十一日止年度宣布派發任何股息（二零一三年：無）。

報告期後事項

認購事項、贖回事項、還款及豁免事項以及出售事項完成

於二零一四年二月十二日，股東在股東特別大會上通過決議案，批准認購協議、還款及豁免協議、出售協議以及贖回事項。

於二零一四年二月十七日，認購事項、贖回事項、還款及豁免事項以及出售事項完成。因此，本公司按每股1.00港元的價格配發395,920,914股股份予認購人（即Wintime Company Limited）、全數贖回尚未償還本金合共273,000,000港元的可轉換債券，以及分別償還應付兩名股東款項為數合共78,800,000港元及應付董事款項為數3,200,000港元。

認購方為一間於英屬處女群島註冊成立之獲豁免有限公司，主要從事投資控股。認購方由魏純暹先生（「魏先生」）全資擁有，而魏先生為北京國銳控股有限公司（一間根據中國法律成立之公司，魏先生為其董事及控股股東）（「北京國銳」）之董事兼控股股東。在認購事項完成後，魏先生成為本公司的主席及控股股東。北京國銳於北京成立。北京國銳透過其附屬公司主要於北京從事物業開發及投資，專攻精品樓盤及商業綜合發展項目。

更改本公司名稱

根據在二零一四年三月二十四日舉行的股東特別大會上的特別決議案，本公司名稱由「Buildmore International Limited 建懋國際有限公司」改為「GR Properties Limited 國銳地產有限公司」。香港公司註冊處處長已於二零一四年四月七日登記有關更改名稱。

本公司證券於聯交所買賣的新股份簡稱由二零一四年四月十五日起生效。

未來前瞻

在完成認購事項、贖回事項、出售事項以及還款及豁免事項後，本集團的流動資金狀況已經有所改善。

展望未來，在二零一四年二月一日開始的財政年度是具挑戰性的一年。本公司有意繼續經營本集團之現有物業投資及酒店管理業務。本公司可能不時檢討本集團之現有業務、營運及／或方向，並可能因應有關檢討作出相關變動。此外，本集團的管理層將會密切監察市場，把握機會採取合適的措施和戰略，務求為股東爭取最好的回報。

購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售、贖回或註銷任何本公司的上市證券。

企業管治常規

本公司董事局致力維持及確保實施高水準之企業管治常規，本公司著重透過確保董事俱備不同專長及有效實行問責制度，保持董事局的質素，確保業務運作及決策過程均受到適當規管。

除下文所披露者外，於本年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）內所載之守則條文。

就守則條文第A.6.7條而言，其中一名獨立非執行董事因其他公務未克出席於二零一三年六月二十一日舉行之本公司股東週年大會。

本公司將尋求改善其管理及加強監控水平，藉以提高本公司之競爭力及營運效率，確保得以持續發展及為股東帶來更豐厚回報。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。在向所有本公司董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於本年度內，就買賣本公司證券方面有違反標準守則規定的情況。

審核委員會

審核委員會已審閱全年業績，而其對本集團採納的會計政策以及本集團的內部監控及風險管理、會計及財務匯報職能並無異議。

刊登全年業績公佈及年報

本公司的全年業績公佈，將於本公司網站(<http://www.capitalfp.com.hk/chi/index.jsp?co=108>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)上公佈。載有上市規則規定所有資料的本公司二零一四年年報將於稍後寄發予本公司股東，並於上述網站刊登。

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹

香港，二零一四年四月三十日

於本公佈日期，本公司之執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生及劉淑華女士；而本公司之獨立非執行董事為董煥樟先生、黃繼東先生及麥光耀先生。